

HABITAT DÉGRADÉ

guide à l'usage des Maires



AVANT PROPOS

Notion d'abord politique, l'habitat indigne est une notion aujourd'hui juridique.

Elle a été définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 et reprise par l'article 83 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion promulguée le 25 mars 2009 et publiée au JO du 27/03/2009.

« Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

En Charente, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé a été évalué à 10 470 (chiffre FILOCOM 2007), ce qui correspond à 7,7 % du nombre de résidences principales.

En mai 2003, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été constitué sous le pilotage de la Direction Départementale des Territoires et a rassemblé tous les partenaires de l'habitat dans le département qui se sont engagés avec beaucoup de détermination dans la lutte contre l'insalubrité et plus largement dans la lutte contre toutes les formes d'habitat indigne.

Cette instance regroupe actuellement les partenaires suivants :

- les services de l'État : Préfecture, Direction Départementale des Territoires, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de Protection des Populations
- le Conseil Général de la Charente
- l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes - Unité territoriale Charente
- le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Charente Solidarités
- la communauté d'agglomération du Grand Angoulême
- le service communal d'hygiène et de santé de la Ville d'Angoulême
- la Caisse d'Allocations Familiales
- La Mutualité Sociale Agricole des Charentes
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente
- le PACT 16
- la SAEML Territoires Charente
- le cabinet de conseil et opérateur, URBANIS
- La délégation locale de l'Agence de l'Habitat

Le travail partenarial dans le cadre des réunions du pôle habitat indigne a été formalisé dans un programme d'actions, appelé Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, qui constitue l'un des volets du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ; le troisième plan couvre la période 2009-2011.

Ce plan comporte principalement deux types d'actions :

- des actions relatives à la connaissance des situations de mal logement
- des actions destinées à traiter des situations identifiées

Des outils ont été mis en place pour identifier l'habitat dégradé voire insalubre et aider ensuite au traitement de ces situations – on peut citer notamment, le dispositif des contrôles de décence, la maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) insalubrité départementale, le dispositif avec la société Procivis Poitou-Charentes pour des prêts accordés aux propriétaires occupants et bailleurs impécunieux pour la remise aux normes de logements dégradés. Toutefois ces dispositifs reposent sur la mise en oeuvre de procédures réglementaires dans lesquelles les élus jouent un rôle prépondérant.

Dans ce contexte, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a élaboré ce guide d'intervention et d'information à destination des maires.

Ce guide vous présente :

- **les principales procédures applicables en matière d'habitat dégradé,**
- **le détail de vos compétences et responsabilités,**
- **les services ressources qui pourront vous guider dans vos démarches,**
- **des modèles de documents adaptés pour chaque situation.**

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Situations relevant de la compétence des maires

FICHE N°1 : MANQUEMENT À LA SALUBRITÉ GÉNÉRALE DES HABITATIONS (RSD)

FICHE N°2 : ACCUMULATION DES DÉCHETS DANS LE LOGEMENT OU SES ABORDS

FICHE N°3 : PÉRIL IMMINENT

FICHE N°4 : PÉRIL ORDINAIRE

PARTIE 2 : Situations relevant de la compétence du préfet mais impliquant les maires

FICHE N°5 : INSALUBRITÉ AVÉRÉE DE L'HABITAT ET DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

PARTIE 3 : Autres situations d'habitat dégradé

FICHE N°6 : NON DÉCENCE DES LOGEMENTS

Manquement à la salubrité générale des habitations

À savoir...

Les règles d'hygiène et d'habitabilité sont fixées dans chaque département par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) pris par arrêté préfectoral en application du Code de la Santé Publique (CSP).

Le Titre II du RSD (art. 21 à 61) définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

Éléments de repérage

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du Règlement Sanitaire Départemental sont :

Eau

- Mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées
- Infiltrations (toiture, gouttières...)
- Présence d'humidité

Entretien

- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence de nuisibles (rats, cafards...)
- Présence excessive d'animaux domestiques

Habitat

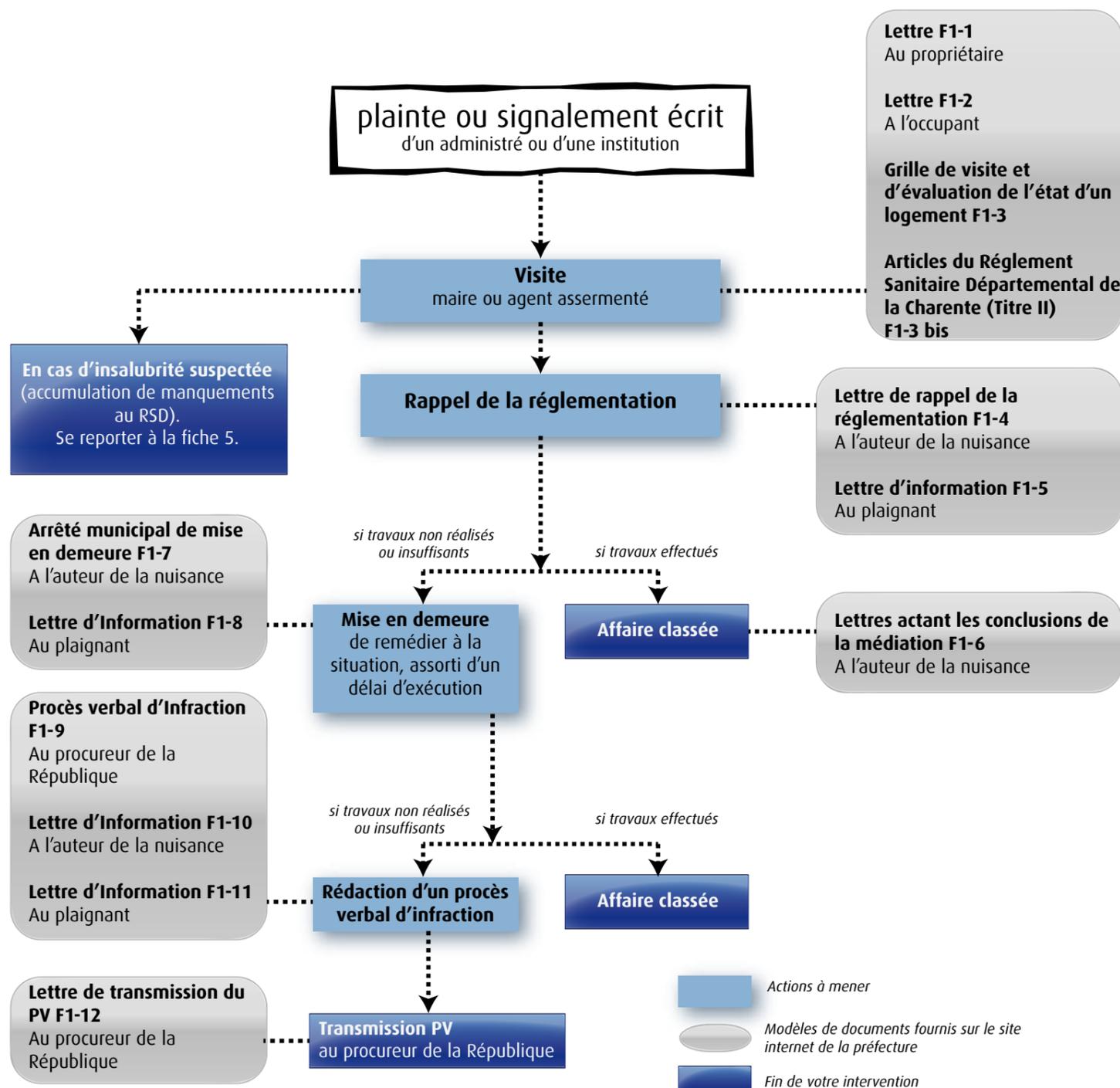
- Défaut de ventilation/présence de moisissure
- Menuiseries délabrées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (installations de chauffage, production d'eau chaude...)

ATTENTION !

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans le logement :

L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins du constat que pour exécuter d'office les mesures.

Cette règle s'applique à toutes les procédures.



Bases réglementaires :

Article L.1421-4 du Code de la Santé Publique :

Les contrôles administratifs et techniques des règles d'hygiène relèvent de la compétence du maire pour les règles fixées en application du titre Ier du Livre III du Code de la Santé Publique pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Articles 21 à 61 - Titre II du Règlement Sanitaire Départemental.

Il édicte les règles concernant les locaux d'habitation et assimilés. Articles L.2212-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales Article L.1311-4 du Code de la Santé Publique : situation d'urgence.

Ces articles ne permettent pas :

- De reloger ou faire héberger d'office les occupants de bonne foi
- D'avoir un effet sur les baux en cours

Sanctions pénales :

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3ème classe allant jusqu'à 450€ d'amende par infraction relevée (en application de l'art. 131-13 du Code Pénal).

Lien utile :

<http://www.charente.pref.gouv.fr>

<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/Sante-habitat.90081.0.html>

QUI PEUT VOUS AIDER

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ UNITÉ TERRITORIALE CHARENTE
Site d'Angoulême
8, rue du Père Wresinsky
CS 22321
16023 ANGOULEME CEDEX
Tél. : 05-45-97-46-47

Accumulation de déchets dans le logement et ses abords

À savoir...

L'infraction concerne l'accumulation de déchets aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un logement, ainsi que dans les parties à usage commun dans un immeuble collectif.

Les dispositions prévues s'appliquent également pour les déchets abandonnés ou déposés de manière non conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables en matière de traitement des déchets, et créant des nuisances pour la santé ou l'environnement.

Éléments de repérage

Accumulation de façon excessive de divers déchets abandonnés ou déposés :

Détritus

- Déchets ménagers
- Déchets alimentaires
- Déjections (humaines ou animales)

Objets hétéroclites

- Vaisselle
- Papier
- Journaux
- Linge

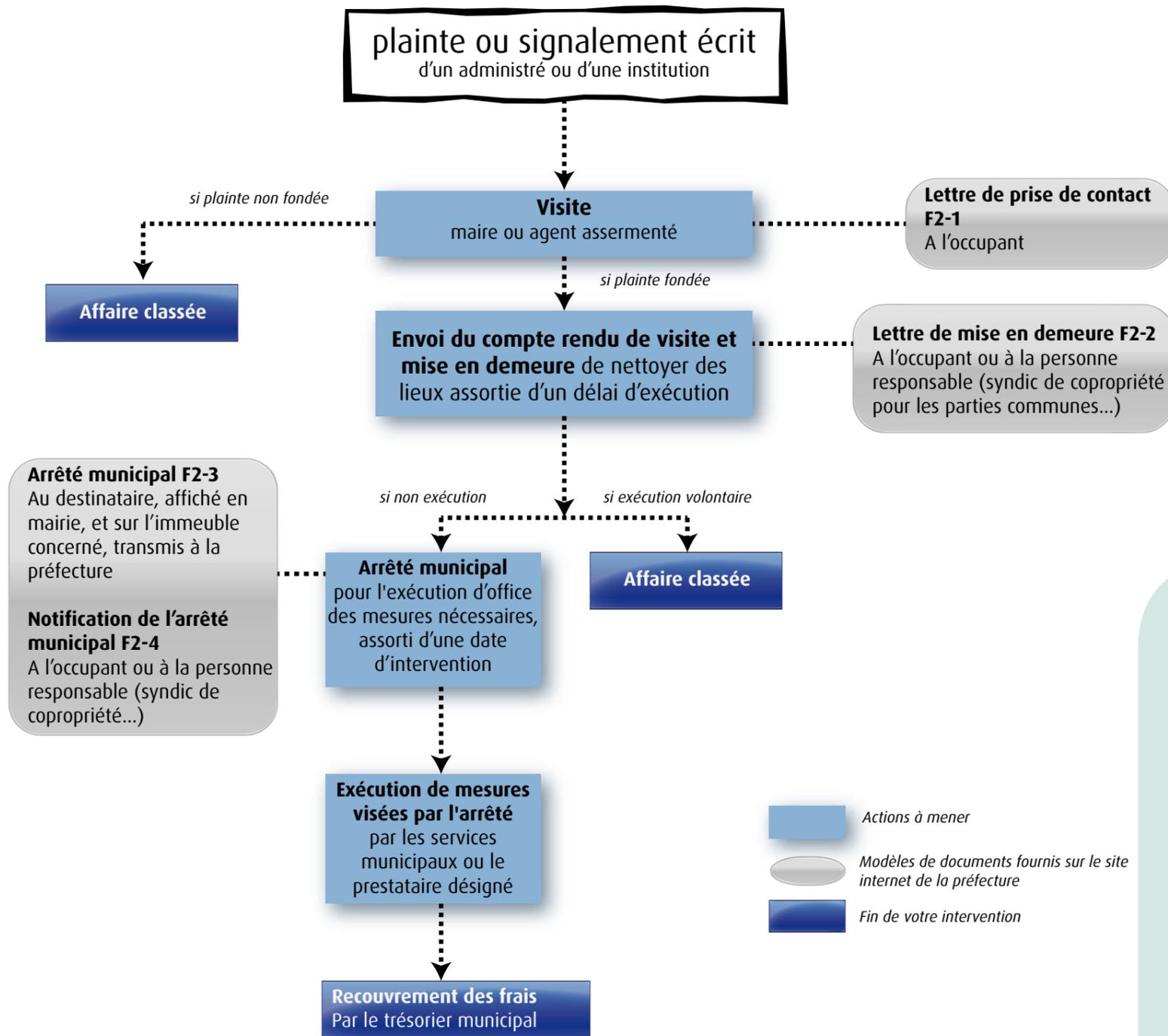
Produits domestiques

- Produits ménagers
- Produits d'entretien
- Peinture, colle et solvants

ATTENTION !

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :

L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins du constat que pour exécuter d'office les mesures. Cette règle s'applique à toutes les procédures.



Bases réglementaires :

Articles L.541-3 et L.541-2 du Code de l'Environnement

Ces articles définissent la nature des nuisances (odeur, pollution, bruit...) en matière de déchets accumulés, ou abandonnés et soulignent l'obligation pour le contrevenant d'y remédier. La possibilité pour le maire de faire exécuter les travaux nécessaires d'office est également prévue.

Ces articles vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office

Ces articles ne permettent pas :

- De modifier les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Lien utile :

[Http://www.charente.pref.gouv.fr](http://www.charente.pref.gouv.fr)

QUI PEUT VOUS AIDER

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ UNITÉ TERRITORIALE CHARENTE
Site d'Angoulême
8, rue du Père Wresinsky
CS 22321
16023 ANGOULEME CEDEX
Tél. : 05-45-97-46-47

À savoir...

Un immeuble est dit « menaçant ruine » lorsqu'il existe **un danger encouru par les personnes, les occupants ou les usagers du domaine public** compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis y compris intérieurs du bâtiment (escalier, planchers...)

Relèvent de la procédure de péril imminent, tous les édifices faisant peser **une menace immédiate** sur la sécurité publique, et justifiant ainsi la prise de **mesures d'urgence provisoires**.

La procédure de péril imminent peut intervenir à tout moment dès lors qu'apparaît un danger urgent d'une extrême gravité, **même si une procédure de péril ordinaire est déjà engagée**.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure de péril ordinaire (fiche 4) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, la procédure de péril peut être engagée sur un logement occupé par son propriétaire et également sur un logement locatif.

Éléments de repérage

Les éléments repérés doivent faire apparaître un danger particulièrement grave et urgent. Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice notamment :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de matériaux
- Risque de rupture d'un mur de soutènement
- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état des charpentes et toitures

ATTENTION !

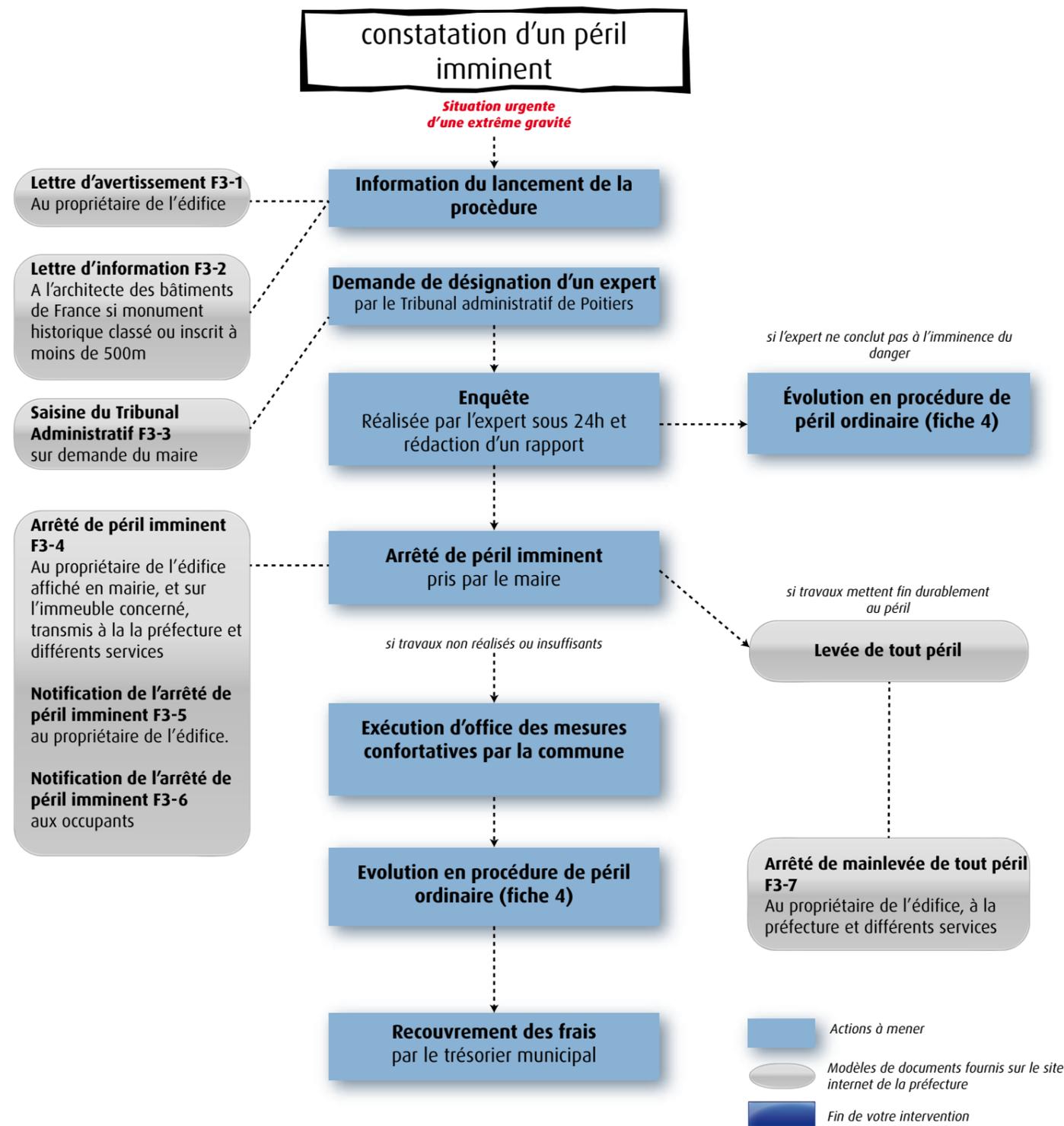
En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans le logement :

L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins du constat que pour exécuter d'office les mesures.

Cette règle s'applique à toutes les procédures.

En procédure de péril imminent, **si les occupants refusent d'évacuer les lieux**, le maire peut demander au Préfet le concours de la force publique.

Péril imminent



Bases réglementaires :

Articles L.511 et suivants et R.511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces articles vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De faire reporter les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants de bonne foi

Sanctions pénales :

D'après l'article L.511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 1 an de prison et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits
- 2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour sur-occupation manifeste des chambres ou locaux
- 3 ans de prison et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter

Lien utile :

[Http://www.charente.pref.gouv.fr](http://www.charente.pref.gouv.fr) pour consultation de la fiche de procédure et des modèles de lettres et d'actes correspondants.

QUI PEUT VOUS AIDER

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
 SUAH / Pôle habitat indigne
 7-9 rue de la Préfecture
 CS 12302
 16023 ANGOULEME CEDEX
 Tél. : 05-17-17-38-36

À savoir...

Un immeuble est dit « menaçant ruine » lorsqu'il existe **un danger encouru par les personnes, les occupants ou les usagers du domaine public** compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis y compris intérieurs du bâtiment (escalier, planchers....)

La procédure de péril ordinaire concerne :

- Les désordres portant atteinte à la solidité d'un édifice ou de certains de ses éléments intérieurs ou extérieurs.

- Ces désordres doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice ou d'un immeuble voisin

En cas de danger imminent, la procédure de péril ordinaire sera précédée par une procédure de péril imminent (voir fiche 3).

Éléments de repérage

Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice les plus fréquemment rencontrés :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de matériaux
- Risque de rupture d'un mur de soutènement
- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état des charpentes et toitures

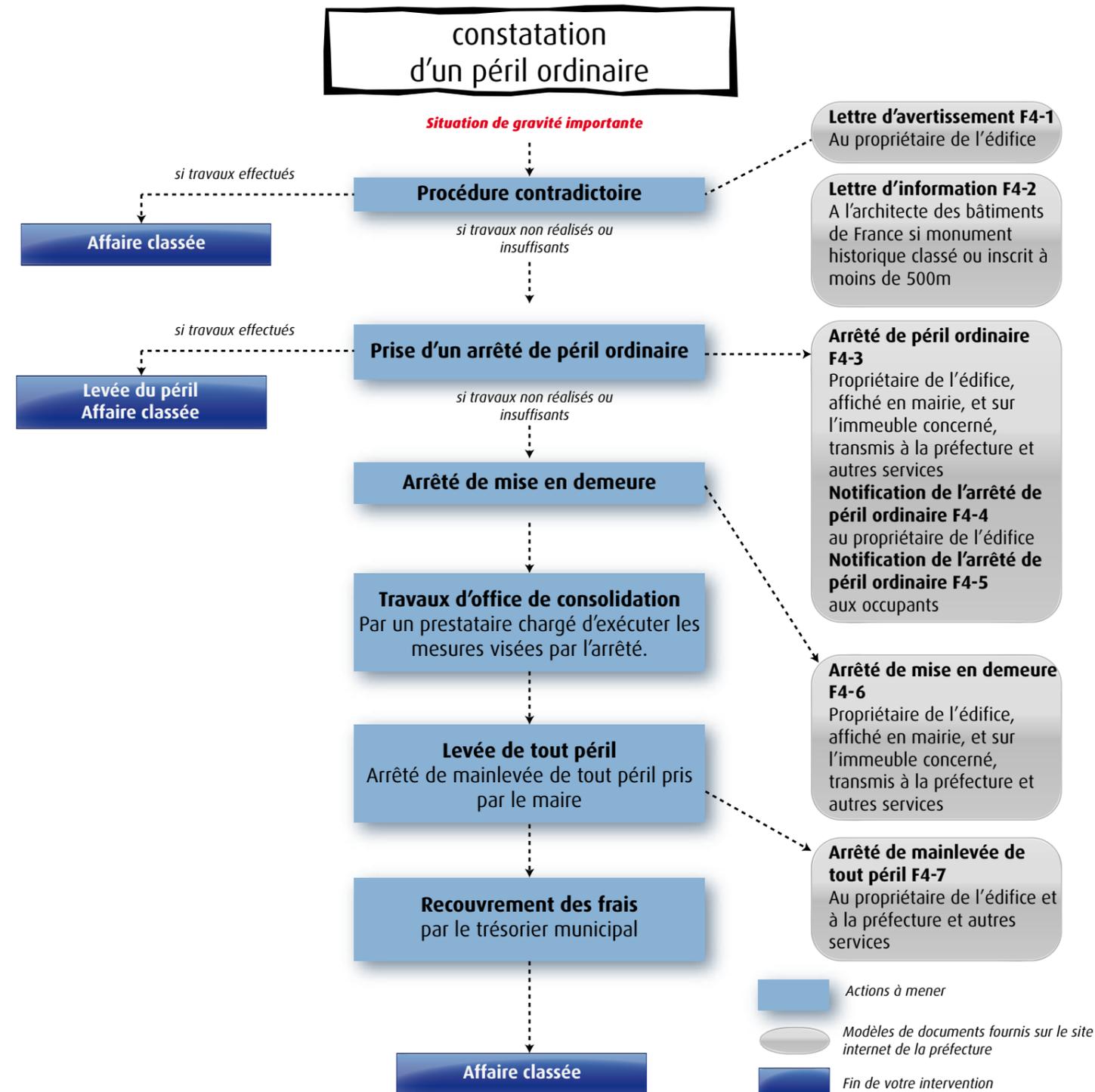
ATTENTION !

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans le logement :

L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins du constat que pour exécuter d'office les mesures.

Cette règle s'applique à toutes les procédures.

Péril ordinaire



Bases réglementaires :

Articles L.511 et suivants et R.511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- D'avoir un effet sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'interdire temporairement ou définitivement les locaux à l'habitat

Sanctions pénales :

D'après l'article L.511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 1 an de prison et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits
- 2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour sur-occupation manifeste des chambres ou locaux
- 3 ans de prison et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter

Lien utile :

[Http://www.charente.pref.gouv.fr](http://www.charente.pref.gouv.fr) pour consultation de la fiche de procédure et des modèles de lettres et d'actes correspondants.

QUI PEUT VOUS AIDER

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
 SUAH / Pôle habitat indigne
 7-9 rue de la Préfecture
 CS 12302
 16023 ANGOULEME CEDEX
 Tél. : 05-17-17-38-36

Pour les subventions des travaux d'office sur logements occupés :
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE
 DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
 Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
 7-9 rue de la Préfecture / CS 12302
 16023 ANGOULEME
 Tél. : 05-17-17-38-29

A savoir ...

Est qualifiée d'insalubre une habitation présentant un risque pour la santé de ses occupants, du fait de la gravité des dégradations l'affectant et/ou de son manque d'équipements intérieurs.

Cette habitation peut être un logement locatif ou occupé par son propriétaire.

Éléments de repérage :

Les critères d'insalubrité les plus fréquemment rencontrés :

- La présence importante d'humidité intérieure par infiltration d'eau et/ou condensation,
- La dangerosité des installations de chauffage et d'électricité,
- La présence de peintures dégradées contenant du plomb,
- L'absence d'équipements indispensables : eau potable, assainissement, chauffage, cabinet d'aisance, salle d'eau.

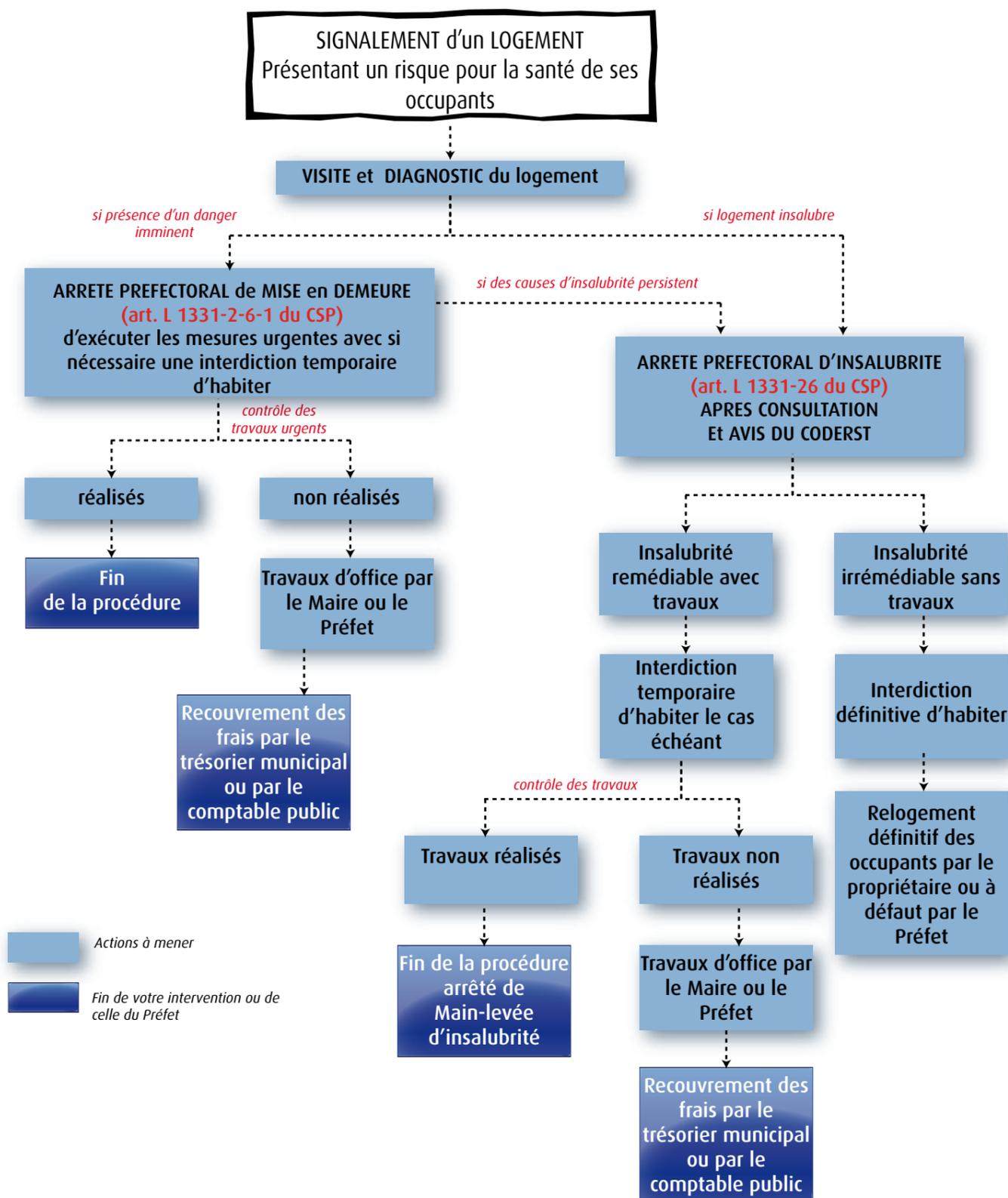
Une habitation est insalubre si plusieurs de ces critères sont réunis et ceci, de manière significative.

Rôle du maire

Le maire doit informer l'agence régionale de santé de l'existence de toute situation présentant une suspicion d'insalubrité, mais peut également signaler :

- tout logement inapte à l'habitat, ou aménagé dans une cave, un sous-sol, ou dans un local sans ouverture vers l'extérieur,
- tout logement ancien, antérieurs à 1949, présentant des peintures dégradées et fréquentées par des mineurs pour prévenir tout risque d'intoxication par le plomb,
- tout logement suroccupé du fait du logeur

Insalubrité avérée de l'habitat



A QUI VOUS ADRESSER

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ UNITÉ TERRITORIALE CHARENTE
 Site d'Angoulême
 8, rue du Père Wrésinsky
 CS 22321
 16023 ANGOULEME CEDEX
 Tél : 05 45 97 46 47

Bases réglementaires :

Articles L 1331-26 et suivants du Code de la santé
 Articles L 521-1 à 521-4 du code de la construction et de l'habitation

Ces articles permettent :

- de suspendre les loyers, et le versement de l'allocation logement (AL)
- - de faire reporter les baux en cours,
- et en cas de carence du propriétaire,
- de faire réaliser les travaux d'office, après inscription d'un privilège spécial immobilier
- de reloger ou faire héberger les occupants,

Dispositions pénales :

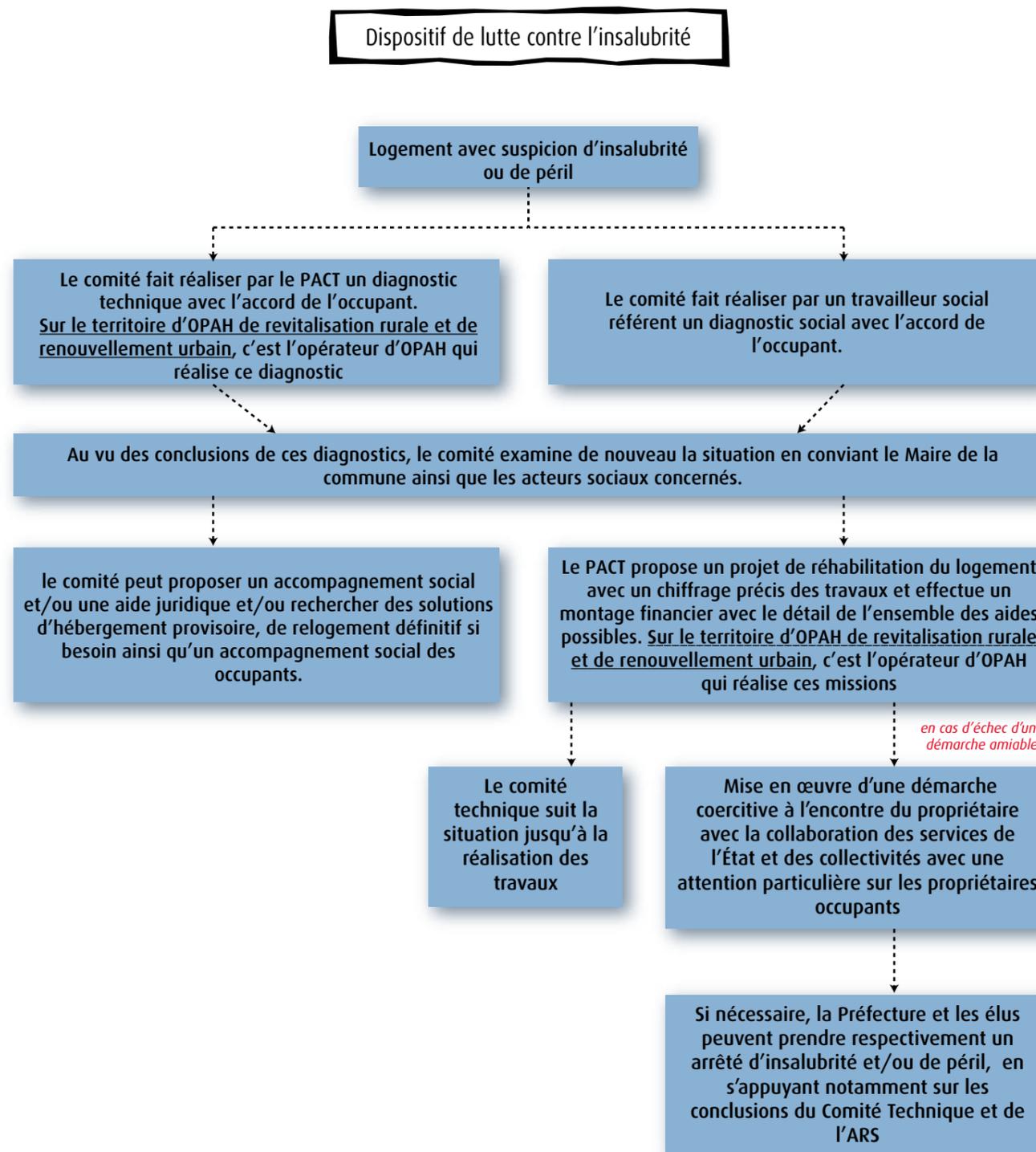
Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros le fait :

- à compter de la notification de la réunion du CODERST de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
- de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter
- de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres,
- de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe, en vue de le contraindre de renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-du CCH
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 du CCH;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

Liens utiles

Site internet de l'ARS Poitou-Charentes
<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/Sante-habitat.90081.0.html>

Insalubrité avérée de l'habitat



A savoir ...

En Charente, il existe depuis 2008 un outil spécifique de traitement de l'habitat indigne, la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) insalubrité. Il associe sous la maîtrise d'ouvrage du **Conseil Général** tous les partenaires du pôle Habitat Indigne.

Il permet de résoudre les aspects sociaux, techniques, juridiques et financiers de la situation d'insalubrité avec l'objectif autant que possible de maintenir les occupants dans les lieux.

Le **GIP Charente Solidarités** anime le comité technique de la MOUS qui examine les situations toutes les six semaines.

Le **PACT 16** est l'opérateur technique de la MOUS.

L'**ADIL 16** assure une mission d'expertise juridique.

Composition du Comité Technique de la MOUS Insalubrité Départementale :

Conseil Général	ADIL 16
DDT	CAF
ARS	MSA
ANAH	GIP CS

Financements mobilisables :

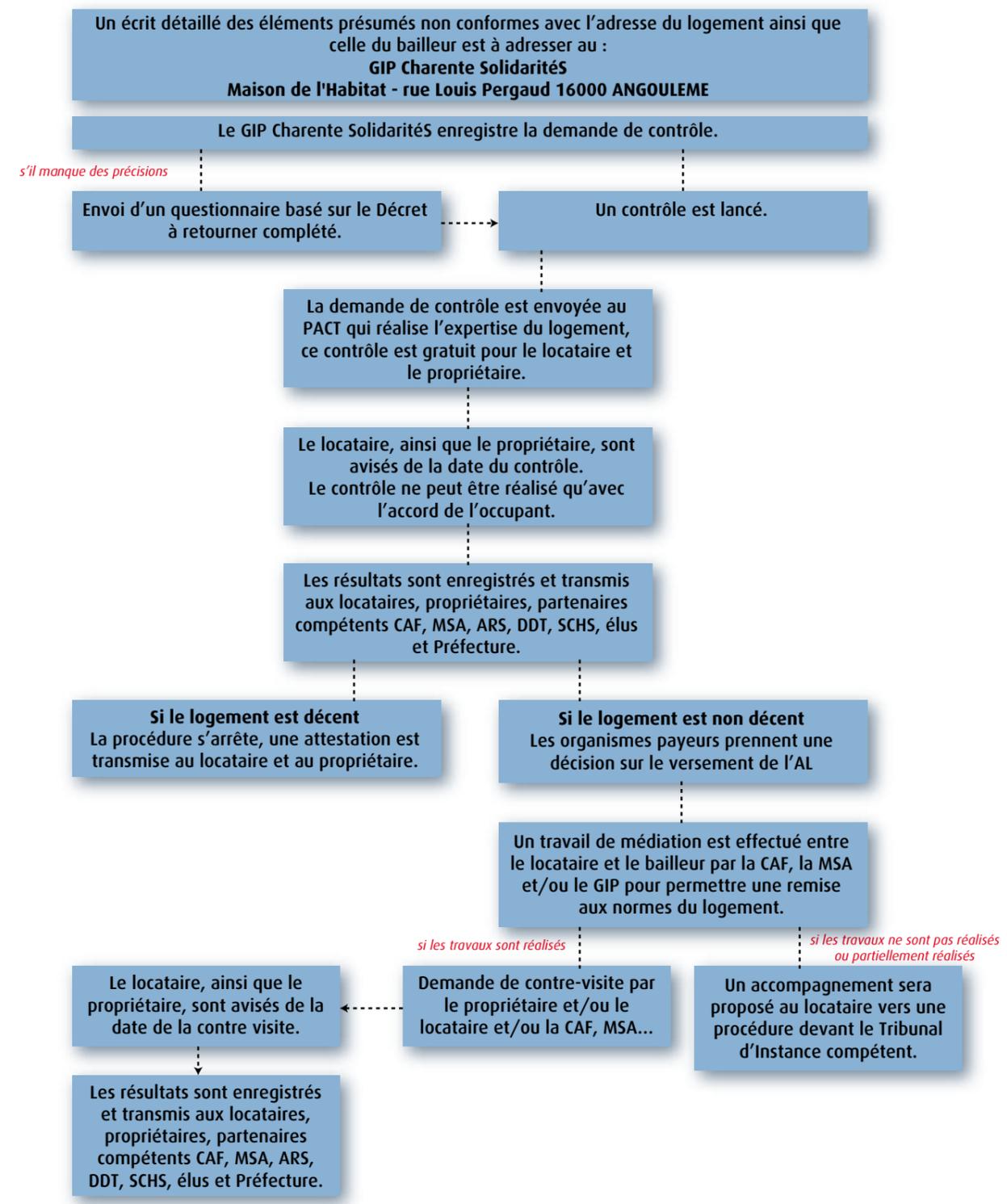
- ANAH
- Conseil Général
- MSA
- MDPH
- PIG
- CDC dans le cadre d'OPAH
- Caisses de retraite
- Prêt PROCIVIS...

A QUI VOUS ADRESSER

GIP Charente Solidarités
Maison de l'Habitat
rue Louis Pergaud
16000 ANGOULEME
Tél : 05 45 24 46 46

Non décence des logements

LE CONTROLE DE DECENCE DES LOGEMENTS



A savoir ...

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13/12/2000, la protection du locataire s'est accrue : il peut exiger du propriétaire bailleur la mise en état de décence de son logement. Quand les démarches à l'amiable ont échoué, le locataire a la possibilité d'engager une procédure judiciaire à l'encontre du propriétaire.

Éléments de repérage

- Plusieurs fils électriques dénudés et/ou les prises et interrupteurs détériorés,
- Absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains,
- WC situé à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces...

Le GIP Charente Solidarités assure le rôle de guichet unique pour tout signalement d'habitat dégradé.

Rôle du maire

Il a la possibilité de signaler au GIP Charente Solidarités des situations susceptibles d'être non décentes pour la réalisation d'un contrôle de décence.

Bases réglementaires

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : tout logement loué doit être décent. La décence, définie par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13/12/2000 s'appuie sur **le décret d'application 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent.**

Ce décret indique les principes relatifs aux caractéristiques de décence :

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants
- Le logement doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables
- Le logement doit présenter une surface et un volume minimum

Cette procédure ne permet pas :

- La suspension du loyer sauf décision judiciaire

Aide au logement

- La non conformité du logement a des incidences sur le versement de l'Allocation Logement (AL)

Liens utiles

Guide sur la décence des logements locatifs à consulter sur le site: <http://www.charente.pref.gouv.fr> dans la section «actions de l'État», Aménagement, territoire, énergie, logement.

A QUI VOUS ADRESSER

GIP Charente Solidarités
Maison de l'Habitat
rue Louis Pergaud
16000 ANGOULEME
Tél : 05 45 24 46 46